국세청 National Tax Service

보도참고자료

보도 시점 2026. 11. 12.(목) 12:00 배포 2026. 11. 12.(목) 10:00

내년도 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가 사전열람, 12월 2일까지 의견 제출하세요

- 2년 연속 전국 하락세(오피스텔 0.5%↓, 상가 0.8%↓), 서울은 소폭 상승

□ **국세청**은 「상속세 및 증여세법」 제61조에 따라 매년 **오피스텔** 및 **상업용 건물**의 **기준시가**를 **고시**하고 있다.

○ 해당 **기준시가**는 **상속·증여재산**의 **시가**를 **알 수 없거나 양도소득세** 계산 시 **취득가액을 알 수 없는 경우** 활용되며, **취득세·재산세** 등 **지방세**와 **종합부동산세**, 건강보험료 등 **사회보험료** 부과에는 **활용되지 않는다.**

□ **2027년 기준시가**를 최종 고시하기에 앞서, 11.13.(금)부터 12.2.(수)까지 기준시가(안)을 공개하여 **소유자**와 **이해관계인**의 **의견**을 듣고자 한다.

1 2027년 기준시가[안] 개요

□ 이번 고시 대상은 **2026.9.1.** 기준으로 조사한 **전국 오피스텔** 및 **수도권**, **전남광주통합특별시**(동·서·남·북·광산구), **지방광역시 및 세종특별자치시**에 소재하는 **일정 규모**(3,000㎡ 또는 100호) **이상**의 구분 소유된 **상업용 건물**이다.

○ **고시 물량**은 전년보다 2.7% 증가한 **256만 호**이며, 이 중 **수도권**(서울·경기·인천)이 **195만 호**로 전체 고시 물량의 **약 76%**를 차지하고 있다.

【지역별 고시 물량(호)**】**

구 분	오피스텔	상업용 건물	구 분	오피스텔	상업용 건물
전 국	1,367,246	1,191,234	수 도 권	957,683	987,468
서 울	384,513	347,794	경 기	417,508	520,231
전남광주	44,883	23,543	강 원	9,687	
부 산	154,585	81,386	충 북	12,631	
대 구	32,662	35,219	충 남	32,838	
인 천	155,662	119,443	전 북	8,303	해당 없음
대 전	18,733	31,575	경 북	14,184	
울 산	16,870	11,984	경 남	40,427	
세 종	4,201	20,059	제 주	19,559	

○ **기준시가(안)**에 따르면, **전국 오피스텔**은 전년 대비 **0.5% 하락**, **상업용 건물**은 **0.8% 하락**한 것으로 확인된다. 다만, **서울 지역**의 기준시가는 **오피스텔**이 **2.1%**, **상업용 건물**이 **0.3%** 각각 **상승**한 것으로 나타난다.

【 지역별 기준시가 변동률(안) (%)】

구 분	오피스텔	상업용 건물	구 분	오피스텔	상업용 건물
전 국	-0.47	-0.81	수 도 권	0.07	-0.74
서 울	2.07	0.28	경 기	-1.39	-1.56
전 남 광 주	-3.93	-1.63	강 원	-4.44	해당 없음
부 산	-1.72	-0.24	충 북	-1.47	
대 구	-5.28	-2.46	충 남	-3.27	
인 천	-3.03	-1.91	전 북	-0.62	
대 전	-0.43	-0.71	경 북	-2.11	
울 산	-2.18	-1.47	경 남	-1.37	
세 종	-3.67	-3.29	제 주	-5.19	

□ 기준시가는 토지와 건물 가액을 **일괄**하여 **호별 ㎡당 가격**으로 산정하며, **최종 고시 전** 건물 소유자 및 이해관계인의 **의견**을 듣고 이에 대한 **재조사**와 **평가심의위원회 심의** 절차를 거쳐 확정된다.

2 가격 열람 및 의견 제출 방법

□ 가격 열람 방법

○ **국세청 누리집**(www.nts.go.kr) **중앙화면** 「2027년 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가 고시 전 가격 열람 및 의견 제출」 **배너**에 **접속**하거나,

○ **홈택스**(www.hometax.go.kr) **중앙화면** 또는 **기준시가 조회화면*** **하단**의 「2027년 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가 고시 전 가격 열람 및 의견 제출」 **배너**에 **접속**하여,

* (경로) 홈택스 > 전체메뉴 > 상담·불복·제보 > 기타 > 기준시가 조회 > 오피스텔 및 상업용 건물

- 열람하고자 하는 **건물의 소재지**와 **동·호**를 **입력**하면 해당 동·호의 기준시가(안)을 **열람**할 수 있다.

□ 의견 제출 방법

○ **기준시가(안)**에 **의견**이 있는 경우 「기준시가 고시 전 가격 열람 및 의견 제출」**조회화면**에서 **온라인**으로 **제출**하거나,

- 같은 화면에서 내려받은 「**의견 제출서**」 서식을 **작성**하여 관할세무서에 직접 **방문**하거나 **우편**으로 제출할 수 있다.

○ 아울러, 기준시가 열람 및 의견 제출과 관련한 편리한 **상담**을 위하여 **전용 안내센터(1644-2828)**도 **12.2.(수)**까지 운영한다.

□ 열람·의견 제출 기간

○ 열람 및 의견 제출은 **11.13.(금)**부터 **12.2.(수)**까지 가능하며, **제출된 의견**은 한국부동산원에서 **재조사**하여 수용 여부를 **검토**하고,

- 이후 수용된 의견을 반영한 **기준시가**에 대해 **국세청 평가심의위원회 심의**를 거쳐 **12.31.(목) 최종 확정 고시**할 예정이다.

  * 제출된 의견에 대하여는 12.31.까지 수용 여부 개별 통지

【붙임】 1. 고시 근거 및 범위
2. 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가의 사용례
3. 지역별 기준시가 변동률 현황
4. 연도별 기준시가 고시 현황
5. 기준시가 사전열람 방법

담당 부서 <총괄>	자산과세국 상속증여세과	책임자	과 장 김선주 (044-204-3441)
		담당자	사무관 백지은 (044-204-3442)
<협조>	정보화관리관 홈택스1담당관	책임자	과 장 이준목 (044-204-2501)
		담당자	사무관 김명원 (044-204-2542)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 고시 근거 및 범위

□ 고시 근거

○ 국세청장은 「**상속세 및 증여세법**」 **제61조**에 따라 **오피스텔**과 **상업용 건물**에 대하여 **토지와 건물**의 가액을 **일괄**하여 **산정·고시**

> ◇ **상속세 및 증여세법 제61조【부동산 등의 평가】**
>
> ① **부동산에 대한 평가**는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 방법으로 한다.
>
> 3. **오피스텔 및 상업용 건물** : 건물에 딸린 **토지를 공유**(共有)로 하고 **건물을 구분소유**하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래 상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 **국세청장**이 **토지와 건물**에 대하여 **일괄하여 산정·고시**한 가액

□ 고시 범위

○ 고시 지역

- 오피스텔 : **전국**
- 상업용 건물 : **수도권**(서울·경기·인천), **전남광주통합특별시**(동·서·남·북·광산구), **광역시**(대전·대구·부산·울산), **세종특별자치시**

○ 고시 대상 (**2026년 8월 말**까지 **준공** 또는 **사용승인**)

- 오피스텔 : **수도권**(서울·경기·인천), **전남광주통합특별시**(동·서·남·북·광산구), **광역시**(대전·대구·부산·울산), **세종특별자치시**는 업무시설 중 구분 소유된 **오피스텔을 포함한 건물 전체**(**그 외 지역**은 **오피스텔 호**만 고시)
- 상업용 건물 : 건축법상 **근린생활시설**과 **판매·영업시설** 용도의 점포가 포함된 건물 **바닥면적이 3,000㎡ 이상** 이거나, 구분 소유된 **점포 수가 100호 이상**인 **건물 전체**

* 건물이 미분양이나 상권 퇴조 등으로 공실률이 과다한 경우는 고시 제외

붙임 2 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가의 사용례

□ 상속세 및 증여세

○ **상속·증여세**가 부과되는 **재산의 가액**은 상속개시일·증여일 현재의 **시가***에 따르는 것이 원칙이나(상증법 §60)

- 시가를 **산정하기 어려운 경우** 보충적 평가 방법으로 **고시된 기준시가**를 활용(상증법 §61)

> * 시가 : (상속) 상속개시일 전·후 6개월, (증여) 증여일 전 6개월·후 3개월 이내의 기간 중 확인되는 매매, 감정, 수용, 경매 또는 공매가격

□ 양도소득세

○ 부동산 **양도·취득가액**은 **실지거래가액**에 따르는 것이나(소득법 §96·97)

- 취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 **환산취득가액***을 계산할 때 **고시된 기준시가**를 활용

> * 환산취득가액 = 양도당시 실지거래가액 × (**취득당시 기준시가** / **양도당시 기준시가**)

※ 취득세·재산세 등 지방세 및 종합부동산세

○ 국세청 고시 기준시가와 관계없이, 「지방세법」 제4조에 따라 **행정안전부**의 **시가표준액** 등이 별도 적용

붙임 3 지역별 기준시가 변동률 [전년 대비, 총액 기준]

(%)

시행일	구분	전체	서울	전남 광주*	부산	대구	인천	대전	울산	세종	경기
'27.1.1. (예정)	오피스텔	-0.47	2.07	-3.93	-1.72	-5.28	-3.03	-0.43	-2.18	-3.67	-1.39
	상업용 건 물	-0.81	0.28	-1.63	-0.24	-2.46	-1.91	-0.71	-1.47	-3.29	-1.56
'26.1.1.	오피스텔	-0.63	1.10	-2.69	-1.72	-3.62	-2.45	-0.15	-3.43	-2.96	-1.10
	상업용 건 물	-0.68	0.30	-1.18	-0.74	-2.37	-1.93	0.15	-2.97	-4.14	-1.15
'25.1.1.	오피스텔	-0.31	1.34	-0.93	-0.90	-4.37	-3.59	-0.13	-0.91	-1.11	-0.51
	상업용 건 물	0.51	0.85	1.11	0.07	-0.43	-1.01	0.38	-0.83	-2.83	0.76
'24.1.1.	오피스텔	-4.78	-2.67	-5.58	-1.93	-7.90	-4.44	-4.40	-3.89	-1.78	-7.27
	상업용 건 물	-0.96	-0.47	-2.09	-0.92	-2.25	-1.54	-2.21	-3.19	-3.27	-1.05
'23.1.1.	오피스텔	6.06	7.31	0.67	2.90	-1.56	3.98	5.08	0.38	-1.33	6.71
	상업용 건 물	6.32	9.64	1.27	3.89	2.21	2.39	2.07	0.61	-3.51	5.10

* '23~'26년 전남광주 변동률은 행정구역 통합('26.7.1.) 전 (구)광주광역시 수치

붙임 4 연도별 기준시가 고시 현황

(단위 : 동, 호)

시행년도	계		오피스텔		상업용 건물		복합용 건물*			
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수		
								계	오피스텔	상업용 건물
’26	34,819	2,490,451	12,968	420,646	12,660	998,412	9,191	1,071,393	910,960	160,433
’25	34,168	2,406,504	12,793	401,157	12,393	970,779	8,982	1,034,568	882,590	151,978
’24	33,111	2,289,626	12,465	374,234	12,034	927,690	8,612	987,702	843,833	143,869
’23	31,764	2,162,068	12,018	353,492	11,583	874,227	8,163	934,349	800,915	133,434
’22	27,755	1,871,970	9,074	192,864	11,056	808,968	7,625	870,138	745,340	124,798
’21	24,132	1,565,934	10,658	205,570	8,575	630,989	4,899	729,375	631,145	98,230

* 복합용 건물 : 1동의 건축물 내 오피스텔과 상업용 건물이 모두 있는 건물

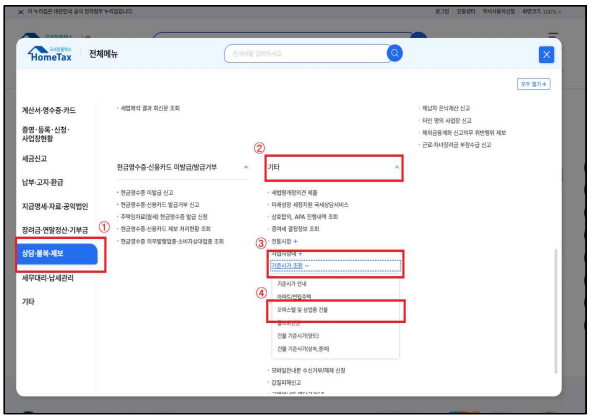
붙임 5 기준시가 사전열람 방법

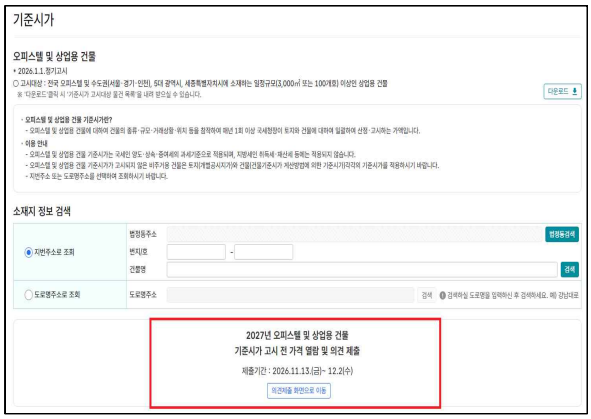
□ 국세청 **누리집**(www.nts.go.kr) 및 **홈택스**(www.hometax.go.kr) **중앙화면 배너**① 또는 홈택스 **기준시가 조회화면**② **하단**의 **배너** 「2027년 오피스텔 및 상업용 건물 기준시가 고시 전 가격 열람 및 의견 제출」 접속

① (경로 1) 누리집 중앙화면 및 홈택스 중앙화면·기준시가 조회화면 배너 클릭



② (경로 2) 홈택스 > 전체메뉴 > 상담·불복·제보 > 기타 > 기준시가 조회 > 오피스텔 및 상업용 건물





□ 기준시가 **사전열람**③ 후 의견이 있는 경우 **의견 신청**④



